



भारत का राजपत्र The Gazette of India

असाधारण
EXTRAORDINARY

भाग II—खण्ड 3—उप-खण्ड (ii)
PART II—Section 3—Sub-section (ii)

प्राधिकार से प्रकाशित
PUBLISHED BY AUTHORITY



सं० 139]

नई दिल्ली, शुक्रवार, मार्च 30, 1979/ चैत्र 9, 1901

No. 139]

NEW DELHI, FRIDAY, MARCH 30, 1979/CHAITRA 9, 1901

इस भाग में भिन्न पृष्ठ संख्या दी जाती है जिससे कि यह अलग संकलन के रूप में रखे जा सकें
Separate paging is given to this Part in order that it may be filed as a separate compilation

केंद्रीय प्रत्यक्ष कर बोर्ड

प्रधिसूचना

घन-कर

नई दिल्ली, 30 मार्च, 1979

क्र० ब्या० 169(ख).—केंद्रीय प्रत्यक्ष कर बोर्ड, घन-कर 1957 (1957 का 27) की धारा 46 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, घन-कर नियम, 1957 में और संशोधन करने के लिये निम्नलिखित नियम बनाता है, अर्थात्:—

1. (1) इन नियमों का नाम घन-कर (संशोधन) नियम, 1979 है।
- (2) ये 1 अप्रैल, 1979 को प्रवृत्त होंगे।

2. घन-कर नियम, 1957 में, नियम 1ख के पश्चात् निम्नलिखित नियम अन्तःस्थापित किया जायगा, अर्थात्:—

“1खख. गृह का मूल्यांकन—(1) धारा 7 की उपधारा (1) के प्रयोजनों के लिये, किसी गृह का मूल्य जिसका प्रयोग पूर्णतः या प्रधानतः निवास के प्रयोजनार्थ किया जाता है, निम्नलिखित रकमों का योग होगा, अर्थात्:—

- (क) वह रकम जो गृह के ऐसे भाग के संबंध में, जिसका प्रयोग निवास के प्रयोजन के लिये किया जाता है, शुद्ध उचित भाटक को पिन्स 100/8 से गुणा करने पर आए; और
- (ख) वह रकम जो गृह के शेष भाग, यदि कोई हो, के संबंध में शुद्ध उचित भाटक को पिन्स 100/9 से गुणा करने पर आए।

परन्तु उस गृह के संबंध में, जो पट्टाघृत भूमि पर बनाया गया है, यह उपनियम इस प्रकार प्रभावी होगा मानों, यथास्थिति, खण्ड (क) में पिन्स 100/8 या खण्ड (ख) में पिन्स 100/9 के स्थान पर क्रमशः पिन्स 100/9 और 100/10 रख दी गई हो।

1369 GI/78

स्पष्टीकरण: इस उप-नियम के प्रयोजन के लिये कोई गृह प्रधानतः निवास के प्रयोजनार्थ प्रयुक्त हुआ तभी समझा जायगा जब निवास के प्रयोजनार्थ प्रयुक्त उसका इमारती तल क्षेत्र उसके कुल इमारती तल क्षेत्र के 66⅔ प्रतिशत से कम नहीं है।

(2) इस नियम के प्रयोजनार्थ,—

(क) किसी गृह के संबंध में “सकल उचित भाटक” से निम्नलिखित अभिप्रेत है, अर्थात्:—

- (i) वह राशि जिस पर वर्षानुवर्षी रूप में, उस गृह को भाटक पर उठाए जाने की युक्तियुक्त भाशा की जा सकती है; या
- (ii) यदि गृह भाटक पर उठाया गया है और उसके संबंध में स्वामी द्वारा प्राप्त किया गया या प्राप्त वार्षिक भाटक उपखण्ड (i) में निर्दिष्ट राशि से अधिक है तो ऐसे प्राप्त की गई या प्राप्य रकम;।

परन्तु यदि गृह किराएदार के अधिभोग में है और गृह के संबंध में किसी स्थानीय प्राधिकरण द्वारा उद्गृहीत करों या उसकी मरम्मत के लिए किसी व्यय का वहन पूर्णतः या भागतः किरायेदार द्वारा किया जाता है तो, उपखण्ड (i) में निर्दिष्ट राशि या, यथास्थिति उपखण्ड (ii) में निर्दिष्ट वार्षिक भाटक में करों या, यथास्थिति, मरम्मत के लिये व्यय की जाने वाली उतनी रकम जोड़ दी जायगी जिसकी किरायेदार द्वारा इस प्रकार वहन की जाती है।

स्पष्टीकरण: इस खण्ड के प्रयोजन के लिये “वार्षिक भाटक” से निम्नलिखित अभिप्रेत है, अर्थात्:—

- (क) उस मामले में जहाँ सम्पत्ति पूर्ण पूर्व वर्ष के लिये किराये पर ली गई है, ऐसे वर्ष के संबंध में स्वामी द्वारा प्राप्त किया गया या प्राप्त भ्रमली किराया; और

किसी अन्य मामले में, वह रकम जिसका उस अवधि के लिये जिसके लिये सम्पत्ति किराये पर दी गई है, स्वामी द्वारा प्राप्त की गई या प्राप्त अवधि भाटक की कुल रकम से वही अनुपात है जो बारह मास की अवधि का ऐसी अवधि से है;

(ख) "गृह" के अन्तर्गत स्वतंत्र निवासी एकक भी है;

(ग) किसी गृह के संबंध में "शुद्ध उचित भाटक" से सकल उचित भाटक की ऐसी रकम अभिप्रेत है, जिसमें से निम्नलिखित घटा दिए गए हैं, अर्थात्:—

(i) उस गृह के संबंध में, किसी स्थानीय प्राधिकरण द्वारा पूर्व वर्ष में उद्गृहीत कर की रकम;

(ii) उस गृह की मरम्मत के संबंध में कोई राशि जो उसकी रकम के $1/6$ के बराबर होगी, जिसकी से कि सकल उचित भाटक उपखण्ड (i) में निर्दिष्ट रकम से अधिक हो जाता है;

(iii) उस गृह के भाटक के संग्रहण के लिये पूर्व वर्ष के दौरान खर्च की गई कोई राशि, जो उसकी रकम से छह प्रतिशत से अधिक नहीं होगी जिसकी से कि सकल उचित भाटक उपखण्ड (i) में निर्दिष्ट रकम से अधिक हो जाता है;

(iv) नुकसान या विनाश की जोखिम के विरुद्ध उस गृह का बीमा कराने के लिये पूर्व वर्ष के दौरान सबन किसी प्रीमियम की रकम;

(v) जहाँ सम्पत्ति भूमि-भाटक के अधीन है, वहाँ, पूर्व वर्ष के दौरान देय भूमि-भाटक की रकम;

(vi) उस गृह के संबंध में पूर्ववर्ष में भूराजस्व के लेखे संदत कोई राशि या कोई अन्य कर जो उस गृह के संबंध में सरकार द्वारा पूर्व वर्ष में उद्गृहीत किया गया है;

(ख) "पूर्व वर्ष" से, ऐसी अवधि अभिप्रेत है, जो उस वषा में पूर्व वर्ष होगी जबकि गृह से आय का कोई निर्धारण, निर्धारण वर्ष के लिए आयकर अधिनियम, 1961 (1961 का 43) के अधीन, किया जाता था।

(3) जहाँ भू-खण्ड का वह अनिमित क्षेत्र, जिस पर गृह बना हुआ है, विनिर्दिष्ट क्षेत्र से अधिक है, वहाँ उपनियम (1) के उपबन्धों के अनुसार संगणित मूल्य में उतनी रकम की वृद्धि की जायेगी जिसकी संगणना निम्न-लिखित रूप में की जायेगी अर्थात्:

(i) जहाँ अनिमित क्षेत्र और विनिर्दिष्ट क्षेत्र के बीच का अन्तर कुल क्षेत्र के, 5 प्रतिशत से अधिक है किन्तु 10 प्रतिशत से अधिक नहीं है।

ऐसे मूल्य के 20 प्रतिशत के बराबर रकम;

(ii) जहाँ अनिमित क्षेत्र और विनिर्दिष्ट क्षेत्र के बीच का अन्तर कुल क्षेत्र के 10 प्रतिशत से अधिक है किन्तु 15 प्रतिशत से अधिक नहीं है।

ऐसे मूल्य के 30 प्रतिशत के बराबर रकम;

(iii) जहाँ अनिमित क्षेत्र और विनिर्दिष्ट क्षेत्र के बीच का अन्तर कुल क्षेत्र के 15 प्रतिशत से अधिक है किन्तु 20 प्रतिशत से अधिक नहीं है।

ऐसे मूल्य के 40 प्रतिशत के बराबर रकम;

स्पष्टीकरण.—इस उप नियम के प्रयोजन के लिए,—

(i) उस भू-खण्ड के संबंध में जिस पर गृह का निर्माण हुआ है, "कुल क्षेत्र" से, अनिमित क्षेत्र और उस क्षेत्र का, जिस पर गृह का निर्माण हुआ है, योग अभिप्रेत है;

(ii) उस भू-खण्ड के संबंध में जिस पर गृह का निर्माण हुआ है, "विनिर्दिष्ट क्षेत्र" से, अभिप्रेत है,—

(क) जहाँ गृह मुम्बई, कलकत्ता, दिल्ली या मद्रास में स्थित है, वहाँ कुल क्षेत्र का साठ प्रतिशत;

(ख) जहाँ गृह आगरा, अहमदाबाद, इलाहाबाद, अमृतसर, बंगलौर, भोपाल, कोचीन, हैदराबाद, इंदौर, जबलपुर, जमशेदपुर, कानपुर, लखनऊ, लुधियाना, मद्रास, नागपुर, पटना, पुणे, सलेम, सोलापुर, श्रीनगर, सूरत, तिरुचिरापल्ली, त्रिवेन्द्रम, दोहरा (बड़ोदा) या वाराणसी (बनारस) में स्थित है वहाँ कुल क्षेत्र का पैंसठ प्रतिशत है; और

(ग) जहाँ गृह किसी अन्य स्थान में स्थित है वहाँ कुल क्षेत्र का सत्तर प्रतिशत;

(iii) उस भू-खण्ड के, जिस पर गृह का निर्माण हुआ है, संश्लिष्ट क्षेत्र के संबंध में "अनिमित क्षेत्र" से, ऐसे संश्लिष्ट क्षेत्र का वह भाग अभिप्रेत है, जिस पर कोई भवन निर्मित नहीं किया गया है।

परन्तु जहाँ तत्समय प्रवृत्त किसी विधि के अधीन, गृह के उपयोग के लिए, खुले स्थान में रखे जाने के लिए अपेक्षित भू-खण्ड का न्यूनतम क्षेत्र विनिर्दिष्ट क्षेत्र से अधिक है, वहाँ उस न्यूनतम क्षेत्र को विनिर्दिष्ट क्षेत्र समझा जायेगा।

(4) जहाँ गृह, सरकार, स्थानीय प्राधिकरण या आय-कर अधिनियम, 1961 (1961 का 43) की धारा 10 के खण्ड (20क) में निर्दिष्ट किसी प्राधिकरण से पट्टे पर अभिप्राप्त भूमि पर बनाया जाता है और सरकार या ऐसा कोई प्राधिकरण पट्टे के निर्बन्धनों के अधीन, गृह के अन्तर्गत के समय भूमि के मूल्य में अननुपाजित वृद्धि के विनिर्दिष्ट भाग का दावा करने और वसूल करने का हकदार है, वहाँ इस नियम के पूर्ववर्ती उपबन्धों के अधीन यथा अवधारित ऐसे गृह के मूल्य में से वह रकम, जिसके लिये दावा किया जा सकता है या जो वसूल की जा सकती है, या इस प्रकार यथा अवधारित गृह के मूल्य के पचास प्रतिशत के बराबर रकम, इनमें से जो भी कम हो, इस प्रकार घटा दी जायेगी, मानों गृह मूल्यांकन तारीख को अन्तर्गत कर दिया गया था।

स्पष्टीकरण:—इस उपनियम के प्रयोजनों के लिये, "अनुपाजित वृद्धि" से, ऐसी वृद्धि की संगणना करने के प्रयोजनार्थ सरकार या प्राधिकरण द्वारा (इस निमित्त) मूल्यांकन तारीख को ऐसी भूमि के यथा अवधारित मूल्य तथा भूमि के पट्टे के लिये सरकार या ऐसे प्राधिकरण को संबन्ध या संबंध प्रीमियम की रकम के बीच का अन्तर अभिप्रेत है।

(5) इस नियम की कोई भी बात निम्नलिखित को लागू नहीं होगी—

(i) जहाँ मामले के तथ्यों और उसकी परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए घन कर अधिकारी की, निरीक्षण सहायक आयुक्त के पूर्व अनुमोदन से, यह राय है कि ऐसे मामले को इस नियम के उपबन्ध लागू करना साध्य नहीं है; या

(ii) जहाँ अनिमित क्षेत्र और विनिर्दिष्ट क्षेत्र के बीच का अन्तर कुल क्षेत्र के बीस प्रतिशत से अधिक है; या

(iii) जहाँ गृह, पट्टाधारी भूमि पर बनाया गया है और पट्टा सुसंगत मूल्यांकन तारीख से अधिक से अधिक पन्द्रह वर्ष की अवधि के भीतर समाप्त हो जाता है और पट्टा-विलेख पट्टा के नवीकरण के लिये पट्टेदार को विकल्प देता है।

परन्तु खण्ड (i) या खण्ड (ii) या खण्ड (iii) में निर्दिष्ट किसी मामले में, गृह का मूल्यांकन, घन-कर अधिकारी द्वारा, निरीक्षण सहायक आयुक्त के पूर्व अनुमोदन, से किया जायेगा।

[सं० 2758/का०स० 143(2)/78-टी०पी०एल०]

एम० एन० केन्डे, सचिव

CENTRAL BOARD OF DIRECT TAXES

NOTIFICATION

WEALTH-TAX

New Delhi, the 30th March, 1979

S.O. 169(E).—In exercise of the powers conferred by section 46 of the Wealth-tax Act, 1957 (27 of 1957), the Central Board of Direct Taxes hereby makes the following rules further to amend the Wealth-tax Rules, 1957, namely :—

1. (1) These rules may be called the Wealth-tax (Amendment) Rules, 1979.

(2) They shall come into force on the 1st day of April, 1979.

2. In the Wealth-tax Rules, 1957, after rule 1B, the following rule shall be inserted, namely :—

1BB. Valuation of house.—(1) For the purposes of sub-section (1) of section 7, the value of a house which is wholly or mainly used for residential purposes shall be the aggregate of the following amounts, namely :—

- (a) the amount arrived at by multiplying the net maintainable rent in respect of the part of the house used for residential purposes by the fraction 100/8; and
- (b) the amount arrived at by multiplying the net maintainable rent in respect of the remaining part of the house, if any, by the fraction 100/9 :

Provided that in relation to a house which is built on lease-hold land, this sub-rule shall have effect as if for the fraction 100/8 in clause (a) or, as the case may be, the fraction 100/9 in clause (b), the fraction 100/9 and 100/10 respectively had been substituted.

Explanation.—For the purpose of this sub-rule a house shall be deemed to be mainly used for residential purposes, if the built-up floor area thereof used for residential purposes is not less than sixty-six and two third per cent. of its total built-up floor area.

(2) For the purposes of this rule,—

- (a) "gross maintainable rent", in relation to a house, means—
 - (i) the sum for which the house might reasonably be expected to let from year to year; or
 - (ii) where the house is let and the annual rent received or receivable by the owner in respect thereof is in excess of the sum referred to in sub-clause (i), the amount so received or receivable :

Provided that where the house is in the occupation of a tenant and the taxes levied by any local authority or any expenditure on repairs in respect of the house is borne wholly or partly by the tenant, the sum referred to in sub-clause (i) or, as the case may be, the annual rent referred to in sub-clause (ii) shall be increased by the amount of the taxes or, as the case may be, the expenditure on repairs so borne by the tenant.

Explanation.—For the purposes of this clause, "annual rent" means—

- (a) in a case where the property is let throughout the previous year, the actual rent received or receivable by the owner in respect of such year; and
in any other case, the amount which bears the same proportion to the amount of the actual rent received or receivable by the owner for the period for which the property is let, as the period of twelve months bears to such period;
- (b) "house" include an independent residential unit;
- (c) "net maintainable rent", in relation to a house, means the amount of the gross maintainable rent as reduced by—
 - (i) the amount of taxes levied in the previous year by any local authority in respect of the house;

- (ii) a sum equal to one-sixth of the amount by which the gross maintainable rent exceeds the amount referred to in sub-clause (i), in respect of the repairs of the house;

- (iii) any sum spent during the previous year to collect the rent from the house, not exceeding six per cent. Of the amount by which the gross maintainable rent exceeds the amount referred to in sub-clause (i) ;

- (iv) the amount of any premium paid during the previous year to insure the house against risk of damage or destruction;

- (v) the amount of ground rent payable during the previous year, where the property is subject to ground rent; and

- (vi) any sum paid in the previous year on account of land revenue or any other tax levied in the previous year by the State Government in respect of the house;

- (d) "previous year" means the period which would be the previous year if an assessment of the income from the house were to be made under the Income-tax Act, 1961 (43 of 1961) for the assessment year.

(3) Where the unbuilt area of the plot of land on which the house is built exceeds the specified area, the value of the house arrived at in accordance with the provisions of sub-rule (1) shall be increased by an amount calculated as hereunder, namely :—

- (i) where the difference between the unbuilt area and the specified area exceeds 5 per cent. but does not exceed 10 per cent. of the aggregate area.....by amount equal to 20 per cent of such value;
- (ii) where the difference between the unbuilt area and the specified area exceeds 10 per cent. but does not exceed 15 per cent. of the aggregate area.....by an amount equal to 30 per cent. of such value;
- (iii) where the difference between the unbuilt area and the specified area exceeds 15 per cent. but does not exceed 20 per cent. of the aggregate area.....by an amount equal to 40 per cent. of such value.

Explanation.—For the purposes of this sub-rule,—

- (i) "aggregate area", in relation to the plot of land on which the house is built, means the aggregate of the area on which the house is built and the unbuilt area;
- (ii) "specified area", in relation to the plot of land on which the house is built, means,—
 - (a) where the house is situate at Bombay, Calcutta, Delhi or Madras, sixty per cent. of the aggregate area;
 - (b) where the house is situate at Agra, Ahmedabad, Allahabad, Amritsar, Bangalore, Bhopal, Cochin, Hyderabad, Indore, Jabalpur, Jamshedpur, Kanpur, Lucknow, Ludhiana, Madurai, Nagpur, Patna, Pune, Salem, Sholapur, Srinagar, Surat, Tiruchirappalli, Trivandrum, Vadodara (Baroda) or Varanasi (Banaras), sixty-five per cent. of the aggregate area; and
 - (c) where the house is situate at any other place, seventy per cent. of the aggregate area :

Provided that where under any law for the time being in force, the minimum area of the plot of land required to be kept as open space for the enjoyment of the house exceeds the specified area, such minimum area shall be deemed to be the specified area;

- (iii) "unbuilt area", in relation to the aggregate area of the plot of land on which the house is built, means that part of such aggregate area on which no building has been erected.

(4) Where the house is built on land obtained on lease from the Government, a local authority or any authority referred to in clause (20A) of section 10 of the Income-tax Act, 1961 (43 of 1961) and the Government or any such authority is, under the terms of the lease, entitled to claim and recover a specified part of the unearned increase in the

value of the land at the time of the transfer of the house, the value of such house as determined under the foregoing provisions of this rule shall be reduced by the amount so liable to be claimed and recovered or by an amount equal to fifty per cent. of the value of the house as so determined, whichever is less, as if the house had been transferred on the valuation date.

Explanation.—For the purposes of this sub-rule, “unearned increase” means the difference between the value of such land on the valuation date as determined by the Government or such authority for the purpose of calculating such increase and the amount of the premium paid or payable to the Government or such authority for the lease of the land.

(5) Nothing contained in this rule shall apply,—

- (i) where, having regard to the facts and circumstances of the case, the Wealth-tax Officer, with the previous approval of the Inspecting Assistant Commissioner,

is of opinion that it is not practicable to apply the provision of this rule to such a case; or

- (ii) where the difference between the unbuilt area and the specified area exceeds twenty per cent. of the aggregate area; or
- (iii) where the house is built on leasehold land and the lease expires within a period not exceeding fifteen years from the relevant valuation date and the deed of lease does not give an option to the lessee for the renewal of the lease :

Provided that in a case referred to in clause (i) or clause (ii) or clause (iii) the valuation of the house shall be made by the Wealth-tax Officer with the prior approval of the Inspecting Assistant Commissioner.

[No. 2758/P. No. 143(2)/78-TPL]

S. N. SHENDE, Secy.